LE MARCHÉ DE L'HABITATION

# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de Sherbrooke

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

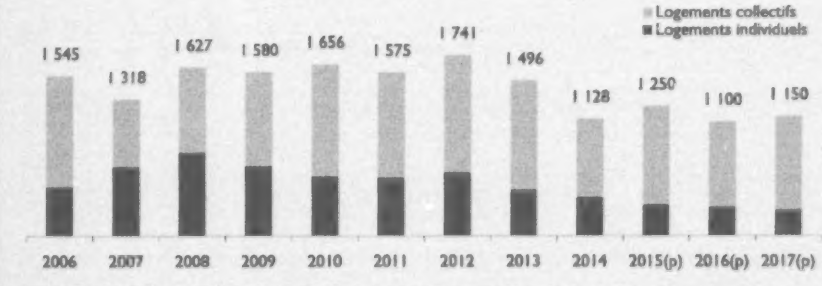
Date de diffusion : automne 2015

## Faits saillants

- Au terme de l'année, 1 250 habitations auront été mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke, un nombre plus élevé qu'en 2014. En 2016 et 2017, l'activité ralentira : autour de 1 100 logements seront commencés, ce qui est faible comparativement aux niveaux des dernières années.
- Malgré une reprise des ventes Centris® en 2015 (+4,5 %) qui se poursuivra en 2016 et 2017, le marché de la revente restera favorable aux acheteurs.
- Cette année, le prix moyen des propriétés existantes augmentera de près de 3 % pour s'établir à 228 000 $. Il progressera de 1 % par année en moyenne sur l'horizon de prévision.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs atteindra 5,8 % en 2017, un niveau élevé d'un point de vue historique.
- Le nombre d'emplois connaîtra une croissance de 1,3 % en 2016 et de 1,1 % en 2017, ce qui soutiendra la demande de logements.

Figure 1

**Mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke**




Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 28 septembre 2015.

### Table des matières


1 Faits saillants
2 Marché du neuf : l'activité demeurera à un niveau plus faible en 2016 et 2017
3 Marché de la revente : toujours favorable aux acheteurs, malgré l'augmentation des transactions
4 Marché locatif : maintien du taux d'inoccupation à un niveau élevé
4 Tendances économiques : la conjoncture continuera de favoriser la création d'emplois et la migration
5 Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016
7 Tendances en bref
8 Pleins feux sur…
9 Résumé des prévisions



**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

## Marché du neuf : l'activité demeurera à un niveau plus faible en 2016 et 2017

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, le nombre d'habitations mises en chantier ralentira en 2016 (-12 %), après avoir affiché un rebond en 2015 (+11 %). En 2017, il reprendra un peu de tonus (+4,5 %). Les mises en chantier demeureront faibles – entre 1 100 et 1 150 (voir la figure 1) –, ce qui correspond à 75 % de leur niveau moyen des dix dernières années (1 500).

Du côté des maisons individuelles, la tendance baissière entamée en 2008 se poursuivra. Les constructeurs devraient couler les fondations de 300 maisons individuelles cette année, soit près de 70 de moins que l'an dernier. Par la suite, le recul sera de 25 unités par année. Le total des maisons individuelles mises en chantier s'élèvera à 250 en 2017. Parmi les facteurs qui limiteront la demande de maisons neuves, mentionnons d'abord le choix grandissant de produits substituts tels que les maisons existantes, incluant les jumelés et les maisons en rangée, dont l'offre a continué d'augmenter en 2015. Ce marché est favorable aux acheteurs dans la région de Sherbrooke depuis le milieu de 2012 et peut présenter des occasions d'achat intéressantes. Aussi, le vieillissement de la population et l'évolution de la composition des ménages rendent le modèle de la maison individuelle moins attrayant.

Après avoir accusé une forte baisse de régime en 2014 (-28 %), le nombre de mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée, copropriétés et appartements) bondira de 25 % au terme de 2015 pour s'établir autour de 950. Cette croissance s'est surtout concentrée dans la construction d'appartements, dont les mises en chantier tous marchés confondus — locatif, résidences pour personnes âgées et copropriétés — atteindront 700 unités en 2015.

En 2016, le rythme de construction d'appartements diminuera de plus d'une centaine d'unités (pour d'établir à 570). Ce recul de l'activité proviendra essentiellement d'un repli de la construction d'appartements locatifs, incluant ceux destinés au segment des résidences pour personnes âgées. Un ajustement est à prévoir puisque, d'une part, le taux d'inoccupation demeure élevé sur le marché locatif traditionnel. D'autre part, le marché des résidences pour personnes âgées devra écouler les nombreuses places nouvellement offertes au cours de 2015 et 2016 à Sherbrooke et Magog avant de reprendre de la vigueur.

En 2017, le développement de nouveaux projets s'accélérera en périphérie de la RMR[1] grâce au prolongement d'un axe routier d'importance, ce qui stimulera les mises en chantier d'appartements, qui atteindront 650 unités. En dépit du taux d'inoccupation élevé, la construction d'un nombre plus important d'appartements locatifs sera entamée, l'offre d'appartements récents étant relativement moins grande dans la périphérie de Sherbrooke. Du côté de la copropriété, la hausse des mises en chantier sera également stimulée par le développement en périphérie. Par contre, la demande de copropriétés neuves continuera d'être freinée par le vaste choix sur le marché de la revente dans la ville de Sherbrooke.

En ce qui concerne la construction d'habitations jumelées et en rangée au cours des deux prochaines années, elle oscillera autour de 230 à 250 unités en moyenne, une évolution similaire au niveau enregistré l'année dernière. Mentionnons que le rythme de l'activité est beaucoup plus faible que celui enregistré en 2011 et 2012 (plus de 400 unités en moyenne). Ce repli des mises en chantier fait écho à un stock élevé de propriétés jumelées et en rangée inoccupées (plus de détails dans l'encadré de la page 8).

Pour conclure, il faut se rappeler que les besoins de logements neufs seront essentiellement moins élevés qu'auparavant dans la RMR. Comme nous l'avons évoqué dans des rapports précédents, la formation nette de ménages sera plus modérée[1], soit autour de 1 100 ménages par année d'ici 2017.

[1] Notamment dans les municipalités de Waterville et Compton.

## Marché de la revente : toujours favorable aux acheteurs, malgré l'augmentation des transactions

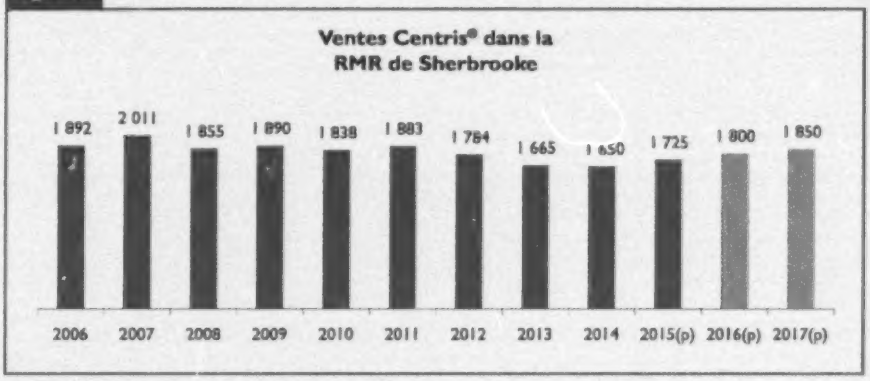
La reprise de l'activité amorcée durant l'été 2014 s'est poursuivie en 2015 et se prolongera au cours des deux prochaines années. Ces prévisions se basent essentiellement sur les gains notables d'emplois réalisés tout au long de l'année 2014 et depuis le début de 2015 (environ 5 500 postes, chiffre net), l'emploi étant un indicateur précurseur à la demande d'habitations. La baisse des taux hypothécaires en 2015 soutiendra également cette demande. Il faut donc s'attendre à la présence d'un plus grand nombre d'acheteurs sur le marché de la revente, ce qui se traduira par un volume plus élevé de transactions.

Concrètement, les transactions devraient progresser de 4,5 % en 2015 et dépasser le seuil de 1 700 (voir la figure 3). La progression attendue pour 2016 est similaire; le nombre de transactions devrait alors s'accroître de 4,3 %, pour atteindre 1 800. La demande sur le marché de la revente sera stimulée par la conjoncture économique favorable pour l'emploi et les conditions d'emprunt et par la plus grande abordabilité des habitations existantes comparativement aux habitations neuves, surtout pour les maisons individuelles.

L'augmentation prévue de la demande ne sera pas suffisante pour réduire significativement le nombre de propriétés à vendre sur le marché, lequel est continuellement alimenté par les nouvelles inscriptions, elles-mêmes soutenues par le nombre élevé de mises en chantier enregistrées ces dernières années. Ainsi, l'offre sur le marché, soit le nombre de propriétés existantes à vendre, devrait plafonner autour de 2 000 en 2015 et se maintenir à ce niveau en 2016 et 2017. Pour que l'offre diminue, il faudrait que le nombre de transactions augmente davantage que ce qui est prévu. Conséquemment, le marché demeurera à l'avantage des acheteurs en dépit d'un resserrement des conditions en 2016 et 2017 (voir la figure 3).

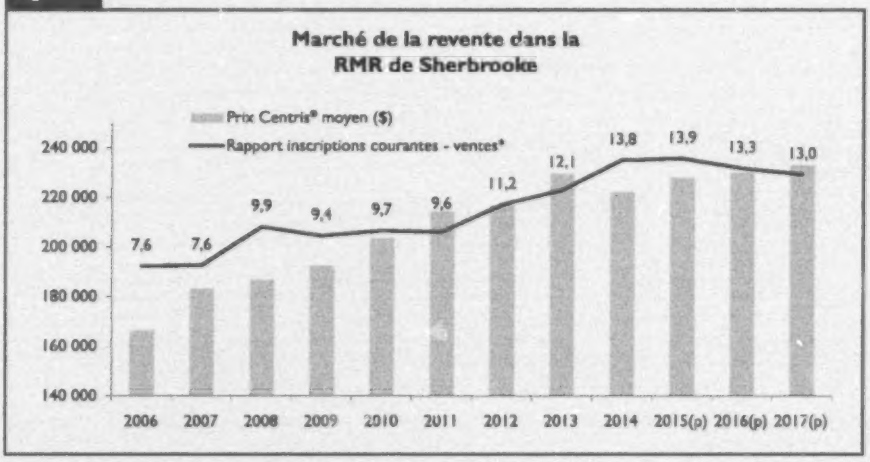
Quant à l'impact sur le prix moyen, ce dernier atteindra 228 000 $ (+ 3 %) en 2015. En 2016 et en 2017, le marché demeurera à l'avantage des acheteurs de sorte que le prix moyen, tous types d'habitations confondus, progressera à un rythme plus modéré (1 % par année).

Figure 2




Source : FCIQ par Centris® p : Prévisions (SCHL)

Figure 3




Source : FCIQ par Centris® p : Prévisions (SCHL)

## Marché locatif : maintien du taux d'inoccupation à un niveau élevé

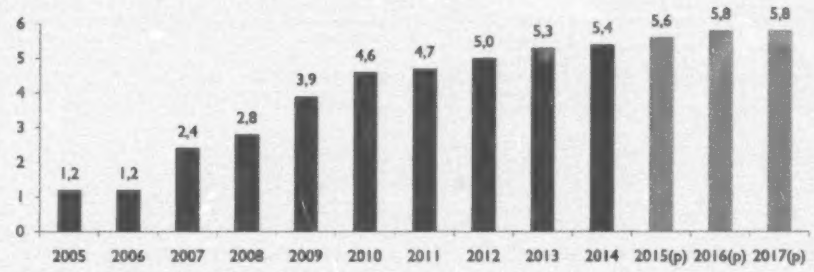
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2014, le taux d'inoccupation moyen dans la région de Sherbrooke a atteint 5,4 %, son niveau le plus élevé des dix dernières années. En 2015, le taux atteindra 5,6 % principalement en raison d'une plus forte augmentation de l'offre. Au même moment, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs récents – construits depuis 2000 – se situait sous la barre des 3 %, traduisant une demande soutenue pour ce type de logements. Cela a stimulé les mises en chantier d'appartements locatifs, comme en témoigne l'ouverture de plusieurs chantiers d'envergure depuis deux ans. De plus, les conditions d'emprunt favorables (faibles taux hypothécaires) stimulent la construction d'immeubles locatifs. Les investisseurs peuvent ainsi espérer un rendement satisfaisant sur leur mise de fonds.

Au cours des deux prochaines années, le taux d'inoccupation pour l'ensemble du marché demeurera élevé et s'établira à 5,8 % (voir la figure 4). L'augmentation du taux d'inoccupation résultera d'une croissance de la demande un peu plus faible que celle de l'offre.

La demande de logements locatifs sera stimulée par les conditions économiques et les politiques favorisant l'immigration (voir la section suivante pour plus de détails), qui encourageront les gens à venir s'installer dans la région. Par contre, ces effets positifs seront en partie contrebalancés par un mouvement d'accession à la propriété s'accentuant légèrement en 2016 et 2017. En outre, la diminution de l'effectif universitaire attendue à partir de l'automne 2016 s'accentuera en 2017, ce qui nuira à la demande de logements locatifs[2].

Figure 4

**Taux d'inoccupation (%) des appartements locatifs RMR de Sherbrooke***




* Selon l'Enquête locative du mois d'octobre de chaque année.

Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

Quant à l'offre, l'accroissement du parc locatif sera alimenté par le grand nombre d'unités achevées en 2016 et 2017.

Enfin, l'arrivée sur le marché de nouvelles unités exercera également des pressions à la hausse sur le loyer moyen, qui se situera à 650 $ en 2017 pour les appartements de deux chambres.

## Tendances économiques : la conjoncture continuera de favoriser la création d'emplois et la migration

Après plusieurs années de léthargie, la région de Sherbrooke est sur le point d'enregistrer des gains nets d'emplois pour la deuxième année d'affilée (2,5 %). C'est un résultat favorable pour la demande future de propriétés, et ce d'autant plus que ces gains nets ont été réalisés en grande partie du côté des postes à temps plein chez les 25 à 44 ans.

En 2016 et 2017, la conjoncture économique dans la région permettra d'ajouter au bilan des emplois créés. D'une part, l'économie locale continuera de bénéficier de la faiblesse du dollar canadien et de l'accélération de la croissance économique aux États-Unis. Par conséquent, cela continuera de stimuler la création d'emplois dans les secteurs de la fabrication et du tourisme, des secteurs ayant affiché des gains d'emplois importants en 2014. D'ailleurs, le bilan des sept premiers mois de l'année publié récemment par Tourisme Cantons-de-l'Est fait état d'une année 2015 exceptionnelle sur le plan des statistiques d'hébergement compilées par l'Institut de la statistique du Québec[3].

---

[2] Selon les prévisions aux fins d'investissement de la Direction de la planification et des politiques du ministère de l'Éducation, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, la réduction de l'effectif étudiant en équivalence au temps plein pour l'Université de Sherbrooke (campus principal) et l'Université Bishop débutera à la rentrée 2016 et totalisera un peu plus de 200 étudiants, et elle s'accentuera en 2017.

[3] Selon un communiqué de presse émis le 31 août dernier par Tourisme Cantons-de-l'Est, l'année 2015 est en voie de devenir la meilleure année depuis la crise financière de 2008-2009.

D'autre part, la région, avec ses deux universités et ses instituts et centres de recherches, continue de se démarquer dans le domaine de l'économie du savoir. Une masse critique d'entreprises et de chercheurs se trouvent dans les filières clés suivantes : les technologies propres, les sciences de la vie, les micronanotechnologies, les technologies de l'information et des communications, et le secteur manufacturier. Ces secteurs misent sur l'innovation et la création de valeur ajoutée pour croître et créer des emplois spécialisés.

En outre, la croissance des investissements dans les infrastructures commerciales, institutionnelles et routières se maintiendra. De nouveaux chantiers démarreront alors que d'autres se termineront. Cela aura pour effet de conserver les emplois de qualité, mieux rémunérés, créés en 2014 et 2015 dans le secteur de la construction non résidentielle. D'ailleurs, l'ampleur des chantiers routiers devrait nécessiter davantage de main-d'œuvre.

Par contre, on ne peut passer sous le silence l'impact des compressions budgétaires sur la masse salariale à l'Université de Sherbrooke, le plus important employeur de la région. Cette situation, touchant aussi d'autres établissements scolaires de la région, limitera la progression des emplois et des revenus dans ce domaine.

Au final, nous estimons que la croissance de l'emploi demeurera positive, même après deux années très dynamiques. Elle sera d'un peu plus de 1 % en 2016 et 2017, ce qui se traduira par des gains nets de 1 300 emplois par année.

En ce qui concerne la migration, la conjoncture économique et les besoins en main-d'œuvre qualifiée devraient attirer et retenir davantage de gens dans la région. D'un côté, les provinces canadiennes productrices d'énergie ne constituent plus un pôle aussi attrayant qu'auparavant pour les jeunes travailleurs sherbrookois; de l'autre, des efforts sont déployés pour accroître la rétention des immigrants dans la région, l'un des objectifs visés par l'Entente spécifique en matière d'immigration pour la région de l'Estrie 2013-2018[4]. Bien que l'immigration internationale contribue au solde migratoire dans une plus forte proportion qu'auparavant, seulement un immigrant sur cinq habite encore dans la région cinq ans après son arrivée[5], un faible taux de rétention comparativement à celui des autres régions du Québec. Ajoutons également que la région a accueilli un certain nombre de réfugiés récemment et en recevra d'autres au cours des prochains mois et années. Ces gens se logeront pour la plupart dans des logements locatifs. Soulignons que Sherbrooke est une des villes québécoises qui accueille le plus grand nombre de réfugiés par rapport au total des immigrants reçus, soit près de 500 personnes, ou plus de 50 %[6].

En résumé, l'amélioration de la conjoncture économique dans la région a eu des effets bénéfiques sur l'emploi en 2014 et en 2015. Cela se poursuivra puisque, exception faite des compressions budgétaires dans le secteur de l'éducation, nous n'envisageons aucun changement de tendance important dans l'environnement économique. Cette situation sera également favorable à l'accroissement de la migration nette et aura pour effet de maintenir la demande d'habitations; elle favorisera ainsi l'écoulement d'habitations existantes, de propriétés neuves et de logements locatifs.

## Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

---

[4] Entente dévoilée en mars 2014 qui vise à favoriser l'établissement de personnes immigrantes dans la région de l'Estrie.

[5] Selon une étude récente réalisée par un organisme sherbrookois, Actions interculturelles de développement et d'éducation (AIDE), de 2006 à 2010, 5 667 immigrants se sont installés en Estrie. En 2011, plus de 4 400 d'entre eux avaient quitté la région.

[6] Selon les données datant de 2012 se trouvant à l'Annexe A de l'Entente spécifique sur l'immigration pour la région de l'Estrie 2013-2018.

2015

## L'événement annuel sur les perspectives du marché de l'habitation

**Des repères pour s'orienter**

Dans cette conférence sur les perspectives du marché de l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), autorité en matière d'habitation au Canada, répondra aux différentes questions de l'heure. Venez assister à cet évènement incontournable traitant des sujets au cœur de l'actualité. Forte de son équipe d'experts, la SCHL vous aidera à orienter vos décisions d'affaires en identifiant les grandes tendances actuelles du marché.

**24 novembre**
**Le Capitole de Québec**

**3 décembre**
**Palais des congrès de Montréal**

**Déjeuner et conférence**
**7 h 45 à 11 h 30**

**Pour vous inscrire, rendez-vous au www.schl.ca/inscriptionconferences ou composez le 1-800-668-2642.**

Canada

*Marché de l'habitation : notre savoir à votre service*

SCHL CMHC

## Tendances en bref

| Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf | |
|---|---|
| Taux hypothécaires | Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements. |
| Emploi | L'emploi a continué de croître en 2015. En 2016 et 2017, la conjoncture économique demeurera favorable, ce qui se traduira par des gains d'emplois. La création nette d'emplois ralentira, mais demeurera positive et soutiendra la demande d'habitations. |
| Revenu | La progression de la rémunération hebdomadaire moyenne en 2015 a été un peu plus élevée que le taux d'inflation. Cette situation devrait se poursuivre en 2016 et 2017. L'accélération de la croissance du revenu réel constitue un élément favorable à la demande d'habitations. |
| Population | La composition de la migration nette et le vieillissement de la population favoriseront davantage la demande d'appartements et de logements locatifs. À moyen terme, les mises en chantier seront freinées par une formation nette de ménages moins dynamique qu'auparavant. |
| Marché de la revente | Les conditions sur le marché de la revente demeureront favorables aux acheteurs sur l'horizon de prévision, ce qui limitera la croissance des prix. La détente du marché de la revente pèsera sur la demande d'habitations neuves. |

## Risques relatifs aux prévisions

En plus des facteurs ayant une influence à l'échelle nationale et provinciale, certains facteurs de risque propres à la région de Sherbrooke sont susceptibles d'infirmer les prévisions, notamment :

- La croissance de l'emploi pourrait être moins forte que celle attendue si certains chantiers de construction non résidentielle étaient reportés et/ou si l'impact des restrictions budgétaires dans l'éducation postsecondaire était plus grand que prévu. Si tel est le cas, la demande d'habitations sera moins forte. Il serait donc plus difficile de réduire le stock d'habitations neuves et existantes à écouler.
- En dépit des conditions détendues sur le marché des copropriétés existantes, le développement plus rapide des nouveaux immeubles de copropriétés pourrait influer à la hausse nos prévisions de mises en chantier.
- Le dynamisme récent de la construction d'appartements locatifs pourrait se traduire par une hausse plus forte que prévu du taux d'inoccupation, en raison d'un ajustement insuffisant de la demande à l'offre d'appartements.
- Dans plusieurs situations, les prévisions tablent sur une légère évolution de l'activité du marché de l'habitation. Or, il suffirait de peu pour renverser leur direction.

## Pleins feux sur...

### La diminution récente du stock de maisons jumelées et en rangée

Au printemps dernier, le nombre de maisons jumelées et en rangée neuves invendues a atteint un sommet d'environ 110 unités. Depuis, le stock a commencé à diminuer en raison d'une réduction de l'offre alors que la demande s'est maintenue. Certains constructeurs, aux prises avec un important stock difficile à écouler, ont fortement diminué leur activité en 2013 et cela s'est poursuivi en 2014. En 2015, l'activité s'est maintenue. Ainsi, cet ajustement important de l'offre a permis au stock de propriétés neuves vacantes d'entreprendre une tendance à la baisse durant l'été 2015 (voir la figure 5).

Les constructeurs se sont adaptés à la popularité de ce type d'habitations plus abordables, ce qui nécessite, inévitablement, le maintien d'un stock plus important que celui des maisons individuelles. Or, le stock de maisons jumelées et en rangée a atteint un niveau préoccupant pour l'ensemble de la région par rapport aux besoins démographiques. Ainsi, le recul du stock était nécessaire.

Au cours des prochaines années, les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée devraient se maintenir autour de 230 à 250 unités en moyenne par année, un niveau similaire à ceux enregistrés en 2014 et 2015 et plus faible que ceux enregistrés de 2010 à 2013. Cet ajustement à la baisse de l'activité ainsi que le maintien d'une demande pour ce type d'habitations plus abordables que les maisons individuelles neuves favoriseront la diminution du stock de maisons jumelées et en rangée.

Figure 5

Source : SCHL

## Résumé des prévisions
## RMR de Sherbrooke
## Automne 2015

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015(p) | Var. en % | 2016(p) | Var. en % | 2017(p) | Var. en % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marché du neuf** | | | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | | | |
| Logements individuels | 610 | 442 | 369 | 300 | -18,7 | 275 | -8,3 | 250 | -9,1 |
| Logements collectifs | 1 131 | 1 054 | 759 | 950 | 25,2 | 825 | -13,2 | 900 | 9,1 |
| Tous types de logement confondus | 1 741 | 1 496 | 1 128 | 1 250 | 10,8 | 1 100 | -12,0 | 1 150 | 4,5 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | | | |
| Logements individuels | 279 010 | 303 165 | 308 513 | 325 000 | 5,3 | 330 000 | 1,5 | 335 000 | 1,5 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | | | |
| Logements individuels | 260 000 | 292 500 | 290 000 | 310 000 | 6,9 | 315 000 | 1,6 | 320 000 | 1,6 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | | | |
| Ventes Centris[1] | 1 784 | 1 665 | 1 650 | 1 725 | 4,5 | 1 800 | 4,3 | 1 850 | 2,8 |
| Nouvelles inscriptions Centris[1] | 3 630 | 3 578 | 3 338 | 3 600 | 7,8 | 3 500 | -2,8 | 3 400 | -2,9 |
| Inscriptions en vigueur Centris[1] | 1 666 | 1 672 | 1 899 | 2 000 | 5,3 | 2 000 | 0,0 | 1 950 | -2,5 |
| Prix Centris[1] moyen ($) | 216 662 | 229 483 | 222 204 | 228 000 | 2,6 | 230 000 | 0,9 | 233 000 | 1,3 |
| **Marché locatif** | | | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 5,0 | 5,3 | 5,4 | 5,6 | 0,2 | 5,8 | 0,2 | 5,8 | 0,0 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 578 | 591 | 604 | 620 | 2,6 | 630 | 1,6 | 635 | 0,8 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 3,17 | 3,08 | 3,14 | 2,60 - 3,30 | - | 3,00 - 3,80 | - | 3,90 - 4,80 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 5,27 | 5,24 | 4,88 | 4,10 - 5,20 | - | 4,70 - 6,00 | - | 5,10 - 6,50 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 100 200 | 97 200 | 101 800 | 104 400 | 2,6 | 105 800 | 1,3 | 107 000 | 1,1 |
| Croissance de l'emploi (%) | -3,5 | -3,0 | 4,7 | 2,6 | - | 1,3 | - | 1,1 | - |
| Taux de chômage (%) | 8,0 | 7,1 | 7,2 | 7,0 | - | 6,9 | - | 6,8 | - |
| Migration nette | 2 082 | 1 957 | 1 750 | 1 900 | 8,6 | 2 000 | 5,3 | 1 800 | -10,0 |

[1]Source : FCIQ par Centris®. Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2015-2017)

# DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

## Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

**Mise en chantier de maison individuelle :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

**Mise en chantier de jumelé :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

**Mise en chantier de maison en rangée :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

**Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :**
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

**Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :**
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

**Indice des prix des logements neufs :**
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

## Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

**Ventes MLS® (Centris® au Québec) :**
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

**Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :**
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

## Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

## Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

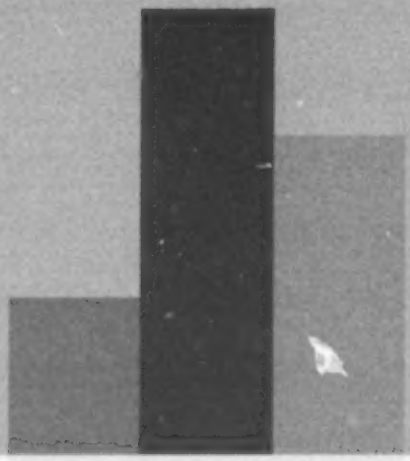
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

**Les données sur l'habitation comme vous les voulez**

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64297_2015_B02